A **Raman a/l Sinnathamby lwn Munusamy a/l Sinnathamby (sebagai pentadbir harta pusaka Singaramvathy a/p Singaram, si mati)**

B MAHKAMAH TINGGI (SEREMBAN) — GUAMAN SIVIL NO 22–105 TAHUN 1997
SULAIMAN DAUD H
26 FEBRUARY 2007

C *Undang-Undang Tanah — Hak milik dan kepentingan tidak boleh disangkal — Amanah berbangkit — Defendan peserta skim rancangan tanah dan diperuntukkan dua keping tanah untuk ditebang tebas dan dibangunkan — Atas permintaan defendan plaintif berpindah ke tanah tersebut dan mengerjakannya — Isteri defendan didaftarkan sebagai peserta menggantikannya — Dokumen hak milik tanah dikeluarkan di atas nama isteri defendan — Sama ada akibat dorongan dan janji defendan untuk*
D *memberikan tanah tersebut kepada plaintif dan pengusahaan tanah tersebut oleh plaintif telah menerbitkan amanah berbangkit untuk faedah plaintif ke atas tanah tersebut — Sama ada defendan dihalang oleh 'doktrin estoppel' untuk menidakkan hak ekuiti plaintif ke atas tanah tersebut — Sama ada plaintif boleh bergantung kepada tindakan atau janji defendan untuk mengecewakan hak milik tak boleh sangkal isteri defendan ke*
E *atas tanah tersebut — Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ss 4, 10(1)(b), 24*

Defendan telah dipilih dan didaftarkan sebagai peserta dalam satu rancangan tanah
F di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ('Akta 1960') ('skim tanah tersebut'). Di bawah skim tanah tersebut, defendan telah diperuntukkan dua keping tanah ('tanah tersebut') untuk ditebang tebas dan dibangunkan. Di atas permintaan defendan, plaintif bersama ibu bapa dan adik perempuannya telah berpindah ke tanah tersebut. Plaintif telah menegaskan bahawa pada ketika itu,
G defendan telah memberitahunya bahawa tanah tersebut adalah untuknya dan meminta plaintif mengerjakannya. Plaintif juga menyatakan bahawa di atas dorongan dan janji defendan itu, dia telah mengusahakan tanah tersebut. Pada masa tanah tersebut diperuntukkan kepada defendan, defendan adalah merupakan seorang pekerja di Keretapi Tanah Melayu dan beliau tidak bermastautin di tanah tersebut. Menurut defendan, adalah akibat daripada alasan ini, pihak badan berkanun yang
H bertanggungjawab untuk melaksanakan skim tanah tersebut, telah bersetuju untuk mendaftarkan isterinya ('si mati') untuk menggantikannya sebagai peserta di bawah skim tanah tersebut. Setelah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Akta 1960, dokumen hak milik bagi tanah tersebut telah dikeluarkan di atas nama si mati. Akibat daripada pendaftaran tanah tersebut atas nama si mati, plaintif telah
I memohon, antara lain, suatu perintah bagi defendan, sebagai pentadbir harta pusaka si mati, untuk memohon kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi pindah milik tanah tersebut kepada plaintif, dan seterusnya untuk melaksanakan pindah milik tanah tersebut kepada plaintif. Sekiranya tanah tersebut telah dijual, plaintif telah memohon suatu perintah bagi defendan untuk menyerahkan hasil jualan tanah tersebut kepada plaintif. Isu-isu yang perlu dipertimbangkan oleh mahkamah adalah

sama ada akibat daripada dorongan dan janji defendan untuk memberikan tanah tersebut kepada plaintif dan pengusahaan tanah tersebut oleh plaintif telah menerbitkan amanah berbangkit ('resulting trust') untuk faedah plaintif ke atas tanah tersebut. Sejurus itu, sama ada defendan adalah dihalang oleh 'doktrin estoppel' untuk menidakkan hak ekuiti plaintif ke atas tanah tersebut.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif:

(1) Isu mengenai hak milik tanah tersebut adalah tertakluk kepada peruntukan di bawah Akta 1960. Oleh itu, mahkamah telah berpendapat bahawa tuntutan plaintif di dalam tindakan ini hendaklah ditimbangkan di dalam konteks Akta 1960. Mahkamah telah menegaskan bahawa catatan pada dokumen hak milik tanah tersebut jelas menunjukkan tanah tersebut telah diberi milik buat pertama kalinya kepada si mati. Sebelum tanah tersebut diberi milik kepada si mati, tanah tersebut adalah merupakan tanah Kerajaan yang terletak di dalam kawasan yang telah diisytiharkan sebagai kawasan penempatan berkelompok di bawah s 4 Akta 1960. Selain dari itu, mahkamah juga telah menegaskan bahawa menurut s 10(1)(b) Akta 1960, sebelum tanah tersebut diberi milik, si mati sebagai peserta skim tanah tersebut hanya mempunyai hak untuk menduduki tanah tersebut dengan jangkaan mendapatkan hak milik ('in expectation of title'). Oleh yang demikian, pada masa defendan telah dikatakan berjanji untuk memberikan tanah tersebut kepada plaintif, beliau tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut yang boleh dipindahkan kepada plaintif. Lantaran itu, apa-apa janji yang dibuat oleh defendan kepada plaintif tidak boleh menimbulkan apa-apa hak di sisi ekuiti ke atas tanah tersebut kerana defendan sendiri tidak mempunyai apa-apa hak ke atas tanah tersebut. Mahkamah menegaskan adalah suatu prinsip undang-undang yang mantap bahawa suatu amanah berbangkit tidak boleh diwujudkan melalui tindakan atau janji yang dibuat oleh seseorang yang tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas benda atau harta yang dimaksudkan; *Koperasi Wanita Sarawak Bhd & Anor v Robert Sim Teck Hock* [2005] 4 MLJ 493 diikut. Atas alasan yang sama, mahkamah juga berpendapat tindakan dan janji defendan yang dikatakan telah mendorong plaintif untuk mengusahakan tanah tersebut juga tidak boleh mewujudkan apa-apa amanah berbangkit ke atas tanah tersebut untuk faedah plaintif (lihat perenggan 9–12).

(2) Tuntutan plaintif di dalam tindakan ini adalah terhadap si mati, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Bagaimanapun alasan tindakan plaintif adalah terhadap janji yang dikatakan dibuat oleh defendan yang pada mulanya didaftarkan sebagai peserta di dalam skim tanah tersebut. Akan tetapi, defendan tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atas tanah tersebut sebagai peserta setelah namanya dikeluarkan dan digantikan dengan nama si mati. Lantaran itu, mahkamah berpendapat bahawa plaintif tidak boleh bergantung kepada tindakan atau janji pihak ketiga, iaitu defendan, untuk mengecewakan hak milik tak boleh sangkal si mati ke atas tanah tersebut (lihat perenggan 14).

(3) Mahkamah berpendapat prinsip ekuiti atau amanah berbangkit juga tidak terpakai bagi tanah tersebut akibat daripada peruntukan di bawah s 24 Akta

A 1960 tentang penyerahakan hak seseorang 'occupier in expectation of title'. Di bawah s 24 Akta 1960, si mati sebagai peserta skim tanah tersebut hanya boleh memindahhakkan haknya di dalam skim tanah tersebut kepada mana-mana individu yang layak dan dengan kebenaran Pentadbir Tanah Daerah. Akibat dari itu, mahkamah berpendapat untuk membenarkan
B permohonan plaintif di dalam tindakan ini akan merupakan suatu pengambilalihan kuasa yang diperuntukkan di bawah statut (lihat perenggan 15).

[English summary

C The defendant was selected and registered as a participant in a land scheme under the Land (Group Settlement Area) Act 1960 ('the 1960 Act') ('the land scheme'). Under the land scheme, the defendant was granted two lots of land ('the said land') to clear and develop. Upon the defendant's request, the plaintiff together with his parents and younger sister moved onto the said land. The plaintiff contended that at
D that time, the defendant had told him the said land was for him and asked that the plaintiff work on it. The plaintiff also stated that based on the defendant's encouragement and promise, he had developed the said land. At the time the said land was given to the defendant, the defendant was an employee of Keretapi Tanah Melayu and he did not reside on the said land. According to the defendant, due to
E this reason, the statutory body responsible in conducting the land scheme, had agreed to register his wife ('the deceased') to replace him as the participant under the land scheme. As the conditions stipulated under the 1960 Act was complied with, the document title of the said land was issued in the deceased's name. Due to the registration of the said land in the name of the deceased, the plaintiff applied for, inter alia, an order for the defendant, as the administrator of the deceased's estate, to
F apply for the approval of the State Authority to transfer the said land to the plaintiff, and subsequently to conduct the transfer to the plaintiff. In the event the said land is sold, the plaintiff shall apply an order for the defendant to surrender the sale profit of the said land to the plaintiff. The issues which needed to be determined by the court was whether due to the defendant's encouragement and promise to the plaintiff
G and the development of the said land by the plaintiff had created a resulting trust for the benefit of the plaintiff on the said land. Hence, whether the defendant was restrained by the doctrine of estoppel as to deny the plaintiff's equitable right on the said land.

H **Held**, dismissing the plaintiff's claim:

(1) The issue of the title of the said land was subject to the provision under the 1960 Act. Therefore, the court was of the view that the plaintiff's claim in this action should be considered in the context of the 1960 Act. The court
I emphasised that the particulars in the said land's document of title clearly showed that the said land had been transferred for the first time to the deceased. Prior to the transfer of the said land to the deceased, the said land was a state land within the area declared as a group settlement area under s 4 of the 1969 Act. Apart from that, the court also had emphasised that by virtue of s10(1)(b) of the 1960 Act, before the said land was transferred, the deceased as

a participant of the land scheme had only the right to occupy the said land in expectation of title. Therefore, at the time the defendant was alleged to have promised to deliver the said land to the plaintiff, he did not have any right or interest on the said land that could be transferred to the plaintiff. Hence, any promise made by the defendant to the plaintiff could not raise any right in equity on the said land as the defendant himself did not have any right on the said land. The court emphasised that it is trite law that a resulting trust should not exist by an act or promise made by a person who did not have any right or interest on the object or property intended; *Koperasi Wanita Sarawak Bhd & Anor v Robert Sim Teck Hock* [2005] 4 MLJ 493 followed. Based on the same ground, the court also was of the view that the act and promise of the defendant of allegedly encouraging the plaintiff to develop the said land too could not raise any resulting trust on the said land for the benefit of the plaintiff (see paras 9–12).

(2) The plaintiff's claim in this action was against the deceased, as the registered owner of the said land. However the reason for the plaintiff's action was in relation to the promise alleged to have been made by the defendant who initially was registered as a participant in the land scheme. Unfortunately, the defendant no longer had any interest on the said land as a participant after his name was taken out and substituted with the deceased's name. Therefore, the court was of the view that the plaintiff could not rely on the act or promise of the third party, ie the defendant, to frustrate the indefeasible title of the deceased on the said land (see para 14).

(3) The court was of the view that the principle of equity or resulting trust also could not be applied for the said land by virtue of the provision under s 24 of the 1960 Act on transfer of right of an occupier in expectation of title. Under s 24 of the 1960 Act, the deceased as a participant of the scheme could only transfer her right in the land scheme to any individual qualified and with the approval of the District Land Administrator. Based on the circumstances, the court was of the view that to grant the plaintiff's application in this action would be takeover of power provided under the statute (see para 15).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai amanah berbangkit, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 2992–2996.

Kes-kes yang dirujuk

Koperasi Wanita Sarawak Bhd & Anor v Robert Sim Teck Hock [2005] 4 MLJ 493 (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 340(1), (2)
Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ss 4, 10(1)(b), 12(1), (3), 24

Ganesh (KS Pushpakantha bersama beliau) (T Rajagopalu & Co) bagi pihak plaintif.
K Gnasegaran (Segar & Co) bagi pihak defendan.

Sulaiman Daud H (sekarang HMR):

[1] Melalui writ saman ini plaintif menuntut terhadap defendan milikan ke atas dua keping tanah yang terletak dalam suatu kawasan penempatan berkelompok (group settlement area) di rancangan FELDA Labu Sendayan, atau jika telah dilupuskan, hasil jualan tanah itu. Tindakan ini telah dimulakan terhadap pemilik berdaftar tanah tersebut Singaramvathy a/p Singaram, si mati. Atas kematiannya pada 26 Oktober 1999 tindakan ini telah diteruskan terhadap suaminya Munusamy a/l Sinnathamby ('defendan') sebagai pentadbir harta pusaka si mati.

[2] Fakta-fakta kes yang dipersetujui menunjukkan pada persekitaran tahun 1967 defendan telah dipilih dan didaftarkan sebagai peserta dalam satu rancangan tanah di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960. Di bawah skim itu defendan telah diumpukkan dua keping tanah yang kemudiannya dikenali sebagai PM 1515 Lot 6476 ('Lot 6746'), dan PM 1516 Lot 6787 ('Lot 6787'), kedua-duanya dalam Mukim Labu, Seremban (secara kolektif disebut 'tanah tersebut') untuk ditebang tebas dan dibangunkan.

[3] Pada tahun yang sama plaintif bersama-sama ibu bapa dan adik perempuannya telah berpindah ke tanah tersebut atas permintaan defendan, iaitu abangnya. Plaintif menegaskan ketika itu defendan telah memberitahunya bahawa tanah tersebut adalah untuknya dan meminta dia mengerjakannya. Atas dorongan dan janji abangnya itu plaintif menyatakan dia telah mengusahakan tanah tersebut dengan tanaman getah yang telah mula mengeluarkan hasil pada awal tahun 1972.

[4] Adalah tidak dipertikaikan pada masa itu defendan adalah seorang pekerja Keretapi Tanah Melayu dan tidak tinggal di atas tanah tersebut. Menurut defendan atas alasan itu pada tahun 1971 pihak FELDA, iaitu badan yang bertanggungjawab melaksanakan rancangan penempatan berkelompok itu, telah bersetuju untuk mendaftarkan isterinya, si mati, untuk menggantikannya sebagai peserta dalam rancangan tersebut. Namun demikian tanah tersebut terus diduduki dan diusahakan oleh plaintif. Berikutannya pada 3 November 1980 si mati sebagai peserta berdaftar rancangan itu telah mewakilkan kepada plaintif untuk menerima pendapatan daripada rancangan tersebut daripada pihak FELDA setelah ditolak hutang yang kena dibayar kepada badan itu.

[5] Akhirnya pada tahun 1989 setelah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Akta, dokumen hak milik bagi kedua-dua keping tanah tersebut telah dikeluarkan atas nama si mati sebagai peserta berdaftar. Seterusnya melalui perjanjian bertarikh 13 November 1996 si mati telah bersetuju untuk menjual tanah ladang yang dipegang di bawah Lot 6746 kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Sembilan, suatu pertubuhan perbadanan, dengan harga RM827,447.52. Atas fakta-fakta tersebut di atas plaintif telah memohon, antara lain, suatu perintah bagi defendan, sebagai pentadbir pusaka si mati, memohon kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi pindah milik kedua-dua lot tanah tersebut, dan seterusnya untuk melaksanakan pindah milik tanah itu kepadanya atau, jika telah dijual, bagi defendan menyerahkan hasil jualan tersebut kepadanya.

[6] Defendan (SD1) dalam pembelaannya tidak menafikan bahawa dia bekerja dengan Keretapi Tanah Melayu dan isterinya si mati adalah seorang yang cacat. Menurutnya setelah dipilih untuk menyertai rancangan penempatan berkelompok itu dia telah membawa plaintif bersama-sama ibu bapanya untuk tinggal di tanah tersebut. Dia tidak menafikan telah memberikan kebenaran kepada plaintif untuk tinggal dan mengerjakan tanah tersebut serta mengutip hasilnya bagi tujuan menyara ibu bapanya yang turut tinggal bersama-sama plaintif. Pada masa yang sama dia telah menafikan pernah pada bila-bila masa berjanji untuk memberikan tanah tersebut kepada plaintif.

PENGHUJAHAN PIHAK-PIHAK

[7] Peguam terpelajar defendan menegaskan keterangan plaintif (SP1) bahawa defendan telah berjanji untuk memberikan tanah tersebut kepadanya disokong oleh keterangan adiknya SP2 dan ibunya SP3 yang turut mendengar defendan membuat janji tersebut. Menurutnya keterangan saksi-saksi itu juga tidak pernah dicabar dalam pemeriksaan balas mereka dan dengan yang demikian adalah diakui. Beliau selanjutnya menghujahkan fakta bahawa plaintif telah bertungkus lumus mengerjakan tanah tersebut memperkuatkan lagi kes plaintif mengenai dorongan atau janji defendan untuk memberikan tanah tersebut kepada plaintif. Lantaran itu beliau menegaskan defendan adalah dihalang oleh 'doktrin estoppel' untuk menidakkan hak ekuiti plaintif ke atas tanah tersebut. Selanjutnya adalah juga dihujahkan bahawa janji defendan tersebut berserta dengan tindakan plaintif membangunkan tanah tersebut dan menjelaskan hutang yang berkaitan melalui potongan daripada hasil tanah yang diusahakan itu turut menerbitkan amanah berbangkit (resulting trust) untuk faedah plaintif ke atas tanah itu.

[8] Peguam terpelajar defendan pula menghujahkan kepentingan si mati atas tanah tersebut sebagai pemilik berdaftar tidak boleh disangkal di bawah s 340(1) Kanun Tanah Negara ('KTN') kecuali dalam keadaan yang dinyatakan di bawah s 340(2) yang menurut beliau tidak berkenaan dalam sekarang ini. Selanjutnya beliau juga telah menarik perhatian mahkamah bahawa terdapat sekatan bagi pindah milik tanah tersebut yang memerlukan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Dengan yang demikian beliau menghujahkan apa-apa perintah yang akan dibuat oleh mahkamah bagi pindah milik tanah tersebut akan bertembung dengan sekatan kepentingan yang dikenakan sedemikian.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[9] Adalah jelas, melalui keterangan saksi dan dokumen, hak milik tanah tersebut adalah tertakluk kepada Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ('Akta'). Oleh itu pada pendapat saya tuntutan plaintif sekarang ini hendaklah ditimbangkan dalam konteks Akta tersebut. Jika diperhatikan catatan pada dokumen hak milik tanah tersebut jelas menunjukkan kedua-dua keping tanah itu telah diberi milik buat pertama kalinya kepada si mati pada tahun 1989. Sebelum diberi milik tanah tersebut adalah tanah Kerajaan yang terletak dalam kawasan yang telah diisytiharkan sebagai kawasan penempatan berkelompok di bawah s 4 Akta.

[10] Menurut s 10(1)(b) Akta sebelum tanah sedemikian diberi milik seseorang itu hanya mempunyai hak untuk menduduki tanah itu dengan jangkaan mendapatkan hak milik (in expectation of title). Kuasa bagi seseorang untuk menduduki tanah tersebut adalah melalui pendaftaran dalam 'register of holdings' yang disenggarakan oleh Pentadbir Tanah (lihat s 12(1) Akta). Manakala hak yang diberikan dan sekatan yang dikenakan ke atas seseorang yang berdaftar sedemikian diperuntukkan di bawah s 12(3) Akta yang dalam bahasa asalnya menyatakan seperti berikut:

> (2) No person shall by making any payment or deposit of any kind or by being recorded in the register of holdings or in any other way than by occupying a holding with the authority of the Collector in expectation of title be taken or deemed to have acquired any right to registration of title to such holding and such authority may be cancelled by the Collector at any time before title has been registered.

[11] Berdasarkan kepada peruntukkan tersebut di atas, ternyata kepada saya pada masa defendan dikatakan berjanji hendak memberikan tanah tersebut kepada plaintif dia tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut yang boleh dipindahkan kepada plaintif. Dengan yang demikian pada pendapat saya apa-apa janji yang dibuat oleh defendan kepada plaintif tidak boleh menimbulkan apa-apa hak di sisi ekuiti ke atas tanah tersebut kerana defendan sendiri tidak mempunyai apa-apa hak ke atas tanah yang dituntut.

[12] Atas alasan yang sama saya juga berpendapat tindakan dan janji defendan yang dikatakan telah mendorong plaintif untuk mengusahakan tanah tersebut juga tidak boleh mewujudkan apa-apa amanah berbangkit ke atas tanah tersebut untuk faedah plaintif. Mengikut keterangan plaintif janji yang dimaksudkan itu telah dibuat oleh defendan semasa dia membawa plaintif tinggal di atas tanah itu dan memintanya mengerjakan tanah tersebut pada awal tahun 1967. Ketika itu defendan dan si mati masih tiada hak milik atau hak ke atas tanah tersebut. Telah menjadi suatu prinsip undang-undang yang mantap bahawa suatu amanah hanya boleh diwujudkan jika orang yang hendak membentuk amanah tersebut mempunyai hak milik ke atas tanah yang hendak diamanahkan itu (lihat *Koperasi Wanita Sarawak Bhd & Anor v Robert Sim Teck Hock* [2005] 4 MLJ 493). Bersandarkan kepada prinsip ini saya juga berpendapat suatu amanah berbangkit tidak boleh diwujudkan melalui tindakan atau janji yang dibuat oleh seseorang yang tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas benda atau harta yang dimaksudkan.

[13] Dalam kes sekarang ini asas tindakan plaintif adalah janji yang dikatakan telah dibuat oleh defendan. Plaintif sendiri dalam keterangannya menyatakan pada tahun 1974 defendan telah digantikan oleh si mati sebagai peserta rancangan tersebut. Oleh itu saya tidak nampak bagaimana janji atau dorongan defendan kepada plaintif tersebut boleh mewujudkan apa-apa amanah berbangkit ke atas tanah tersebut, lebih-lebih lagi untuk mengecewakan hak milik tak boleh sangkal si mati ke atasnya.

[14] Seperkara lagi perlu dijelaskan di sini tuntutan plaintif dalam tindakan ini adalah terhadap Singaramvathy, si mati, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Bagaimanapun alasan tindakan plaintif adalah terhadap janji yang dikatakan dibuat oleh suaminya Munusamy a/l Sinnathamby yang pada mulanya didaftarkan sebagai

peserta dalam rancangan penempatan berkelompok tersebut. Jika diperhatikan dia tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atas tanah tersebut sebagai peserta setelah namanya dikeluarkan daripada daftar dan digantikan dengan nama isterinya, si mati. Ini diakui oleh plaintif sendiri. Lantaran itu saya juga berpendapat plaintif tidak boleh bergantung kepada tindakan atau janji pihak ketiga untuk mengecewakan hak milik tak boleh sangkal si mati ke atas tanah tersebut.

[15] Sebagai tambahan saya juga mendapati prinsip ekuiti atau amanah berbangkit tidak terpakai bagi tanah penempatan berkelompok sedemikian dengan adanya peruntukan nyata di bawah s 24 Akta tentang penyerahhakan hak seseorang 'occupier in expectation of title'. Di bawah sekyen tersebut seseorang peserta hanya boleh memindahhakan haknya dalam sesuatu holding kepada mana-mana individu yang layak dan dengan kebenaran Pentadbir Tanah Daerah. Pada hemat saya untuk membenarkan permohonan defendan sekarang ini akan merupakan suatu pengambilalihan kuasa yang diperuntukkan di bawah statut.

[16] Atas alasan-alasan yang dinyatakan di atas, saya menolak tuntutan plaintif dengan kos.

Tuntutan plaintif ditolak.

Reported by Peter Ling